

## 新聞稿

立即發放

2023 年 10 月 16 日

省長辦公室

房屋廳

### 新立法遏止短租急增，為人們提供更多居所

維多利亞 — 卑詩省政府正推出新法例，監管正在急速增長的短期租賃 (short-term rentals) 市場，目的是要促使短租單位重新成為人們的安居之所。

省長尹大衛 (David Eby) 說：「任何正在尋找可負擔居所的人士，都會感受到這是何等困難的事情，而短租更令問題雪上加霜。近年來，卑詩省的短租數字不斷飆升，導致長租市場流失數以千計的出租單位。因此，我們必須採取強而有力的行動，監管牟取利潤的短租經營者，並增設執法途徑，藉以讓這些出租單位再次成為人們所需的居所。」

近年來，在網上平台 (可能包括 Airbnb、VRBO、Expedia 及 FlipKey) 上的短租掛牌數目急增。根據數據顯示，自新冠病毒 (COVID-19) 疫情大流行以來，相關數字一直持續飆升。目前，卑詩省短租市場正處於歷史高峰水平，數以千計的長租單位正逐漸轉至短租市場。現時，卑詩省每天約有 28,000 個活躍的短租單位，較一年前增加了 20%。有數據顯示，超過 16,000 個單位在一年的大部分時間，均以短租形式出租。

房屋廳長柯議倫 (Ravi Kahlon) 說：「短租市場正在卑詩省和世界各地帶來嚴峻的挑戰。擁有多個出租物業的經營者正在把單位從長租市場中撤走，從而賺取巨額利潤，然而其他人卻需付上代價。這種情況絕對不能繼續下去。新的立法十分全面，並主要針對房屋需求較大的地區。這是強而有力並經過深思熟慮後採取的行動，以應對日益嚴重的短租問題，並同時為省民提供更多安居之所。」

卑詩省的短租市場主要由一小撮逐利經營者所佔據。麥吉爾大學 (McGill University) 的一項研究指出，獲利最高的一成房東所賺取的收入，佔整體收入的接近一半。同時，差不多半數經營者擁有多個出租單位。全省約有 30 個城市設有附例及牌照費用等規例，以規管市內的短租市場，包括：溫哥華、維多利亞及基隆那 (Kelowna)。草擬法案參考了這些城市附例，並添加更多執法工具。

新法案側重三大範疇：

- 增加罰款並加強對地方政府提供的支援

- 促使更多短租單位重回長租市場
- 制定省級條例及執法

政府將會分階段更改短租經營規例，包括：

- 增加罰款並向地方政府提供最佳的支援：
  - 增加違例經營者的罰款，以支持市政府執行附例，並要求短租平台提供數據，以加強市府的執法；
  - 要求網上短租平台與省府分享數據，讓省政府能向地方政府提供相關資料，以助市府執法，並支援省及聯邦的稅務審核工作；
  - 要求短租平台在招租廣告中必須附有從市府取得的商業牌照號碼，並迅速刪除沒有相關資料的招租廣告，以確保經營者遵守所屬地區的規例；以及
  - 賦予各個地方行政區發放商業牌照的權力，從而更有效地規管市郊地區的短租活動。
- 促使更多短租單位重回長租市場：
  - 在人口一萬或以上的城市中，經營者僅可在其自住物業\*提供短租 (\*允許在自住物業及加設的一個第二套間，或後巷屋/後園套間)。
  - 即將推出的新法例將會列明豁免自住物業要求的地區，包括 14 個度假區、山區度假區、人口不足一萬的城鎮 (距離較大城市 15 公里範圍內的城鎮除外) 及地方行政選區；以及
  - 刪除對短租的不規範 (non-conforming) 用途合法保障規定，以免繼續被投資者利用，並有助地方政府制定有關限制區內經營地點的條例。
- 制定省級條例及執法：
  - 2024 年底之前設立省級經營者與平台登記系統，以加強問責；以及
  - 成立省級短租合規與執法部門，以確保經營者遵守相關規例。

透過更新短租經營及執法條例，將有助在未來幾年內，促使數以千計的出租單位重返長租市場，並同時為較小型及主要依賴短租相關旅遊業的社區提供一定的彈性。這些地區將可根據區內住屋壓力程度，選擇是否設立自住物業的經營要求。

第一民族保留土地上的社區將可豁免遵從新立法的規定。現代條約民族亦不會受到該法例的約束。不過，如有需要，他們亦可選擇參與設立新法。

這項草擬法案將不適用於酒店及旅館。同時，某些類型房屋亦獲新法案的豁免，例如：分時(timeshares) 度假屋及釣魚小屋，這些物業將不會涵蓋在新法例的規管範圍。

實施新法例是卑詩省府推動的《人人樂居》(Homes for People) 行動計劃的部分工作。該計劃於 2023 年春季推出，以 2017 年以來的房屋供應措施為基礎，並進一步制定更多行動，以加快為人們提供所需居所，並同時在全省各地打造更具活力的社區。

### 了解更多：

如欲觀看短租住宿法例的技術簡報講解，請瀏覽：

[https://news.gov.bc.ca/files/ShortTermRental\\_Technical\\_Briefing.pdf](https://news.gov.bc.ca/files/ShortTermRental_Technical_Briefing.pdf)

了解有關卑詩省短租新規例的更多資訊，請瀏覽：<https://gov.bc.ca/ShortTermRentals>

查閱《人人樂居》行動計劃內容，請瀏覽：

[https://news.gov.bc.ca/files/Homes\\_For\\_People.pdf](https://news.gov.bc.ca/files/Homes_For_People.pdf)

了解省府為解決房屋危機並為省民提供可負擔房屋而採取的各項措施，請瀏覽：

<https://workingforyou.gov.bc.ca/>

公眾如有查詢，請瀏覽：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或瀏覽：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

以下附有四項背景資料。

### 聯絡：

傳媒查詢：

省長辦公室

傳訊總監

George Smith

[george.smith@gov.bc.ca](mailto:george.smith@gov.bc.ca)

房屋廳

傳媒關係

236 478-0251

---

與卑詩省政府聯繫：[news.gov.bc.ca/connect](https://news.gov.bc.ca/connect)

# 背景資料 1

## 有關卑詩省短租情況的資料

- 卑詩省有至少 30 個城市已設立附例及牌照費等規定，以回應日益增加的短租規管、短租附例或牌照費等的需要。
- 這些短租限制及條例因應不同城市而有分別，因此需要建立一個全省統一的作法。
- 許多城市附例都設有關於自住物業的要求，例如：溫哥華及維多利亞，但一些市政府卻缺乏執法的工具、數據及權力。
- 數據顯示，在溫市，超過 30%的短租房東是非法經營。
- 在維多利亞市，約 1,600 個房東根據不規範合法條例經營，該條例禁止城市附例用於某些建築物及住宅。
  - 市府紀錄亦顯示，42%的短租牌照由居住在市外的經營者持有。
- 在基隆那 (Kelowna)，持有有效經營牌照的短租單位差不多達 1,200 個，較 2020 年時飆升 89%。
  - 不過，有數據顯示，近 2,400 個物業 (分佈在 74 個不同的短租平台) 可能正用於短租。
- 在史高米殊區 (District of Squamish)，有市府報告顯示，2021 年至 2022 年期間，區內短租單位數目攀升了 38%，而只有不足一半的經營者有遵守規例。
- 根據來自 15 個城市的商業牌照抽樣統計數字指出，2023 年，全省違規短租單位的比率約達 40 至 50%。
- 短租愈來愈被普遍視為造成全球房屋問題的罪魁禍首之一。因此，世界各地的司法管轄區正紛紛推出政策，規管、限制甚或禁止房屋用於短租，特別是原本可能用於長期居住的房屋單位。

### 了解更多：

公眾如有查詢，請瀏覽：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或瀏覽：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

### 聯絡：

省長辦公室

傳訊總監

George Smith

[george.smith@gov.bc.ca](mailto:george.smith@gov.bc.ca)

房屋廳

傳媒關係

236 478-0251

## 背景資料 2

### 省府擬定短期出租立法，以增加房屋供應

新立法與執法工具將改善卑詩省短期出租的運作方式。這些改變為地方政府制定了最低要求，而地方政府亦可選擇實施更多限制。

這些改變包括：

#### 提高罰款並為地方政府提供更好的工具

- 地方政府徵收的市政罰單資訊系統 (亦稱 MTI 或市政罰單) 罰款，預料將會由每天每項違規行為 1,000 元，增加到 3,000 元
- 《地方政府法》(Local Government Act) 也將被修訂。根據《違規法》(Offence Act) 規定，地方行政區徵收的最高罰款將由最高 2,000 元，增加至最高 50,000 元
- 省府將要求短租平台提供與掛牌單位相關的數據。數據將與地方政府分享，幫助執行法規，並用於支援稅務審核
- 如果有短租掛牌沒有附上地方政府提供的商業牌照號碼或省級登記，平台必須在數日內移除有關招租廣告
- 各個地方行政區將被授予發放商業牌照的權力，從而更有效地規管市郊地區的短期出租

#### 促使更多短租單位重回長租市場

- 在人口一萬或以上的城鎮，經營者僅可在其自住物業\*提供短租 (\*允許在自住物業及加設的一個第二套間，或後巷屋/後園套間)
- 以下社區不受法規的自住物業要求限制，但地方政府可以選擇加入：
  - 大多數人口少於一萬的城鎮 (除了緊密毗鄰有自住物業要求的大型城鎮，例如 Highlands, Belcarra)
  - 14 個度假社區和山區度假區 (如威士拿，Sun Peaks)
  - 所有地方行政區地區
- 這些法規旨在訂明一個程序，即受自住物業要求約束的較大型社區 (人口一萬或以上)，如果空置率高於 3%，將可要求退出
- 受自住物業要求約束的城鎮完整列表，請見背景資料 4

#### 制定省級條例及執法

- 要求房東和平台強制參與將於 2024 年底前設立的省級登記系統
- 短期出租掛牌需要包括房東的地方政府商業登記號碼，落實後還需要提供省級登記號碼
- 成立省級短期出租合規與執法部門，確保規例得以遵守。該省級部門將會：
  - 追蹤守法情況；

- 發布指令；以及
- 處罰違規行為。

注意：與省府分享數據以加強執法力度的要求，以及移除不符合地方和省級規定房源的要求，將僅適用於提供短租預訂及收取費用的網上平台。為確保短期出租房東遵循規定，登記掛牌及有關自住物業的要求，將適用於所有短期出租掛牌。

**了解更多：**

公眾如有查詢，請瀏覽：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或瀏覽：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

**聯絡：**

省長辦公室  
傳訊總監  
George Smith  
[george.smith@gov.bc.ca](mailto:george.smith@gov.bc.ca)

房屋廳  
傳媒關係  
236 478-0251

# 背景資料 3

## 立法時間表

擬定的立法與相關法規將以一個周全及分階段的方式實施。

### 第 1 階段 — 提高罰款 (立法通過並獲得皇室批准後立刻實施)

- 罰款
  - 即將推出的法規旨在將《社區憲章》(Community Charter) 與《溫哥華憲章附例執法罰單規定》(Vancouver Charter By-law Enforcement Ticket Regulations) 中的市政罰單資訊系統 (MTI) 罰款，由每天每項違規行為 1,000 元，增加至 3,000 元。
  - 地方行政區對於違法行為的最高罰款增加到 50,000 元 (與《社區憲章》的市政最高罰款一致)。
- 地方行政區
  - 修訂《地方政府法》，賦予各個地方行政區發放短租商業牌照的權力

### 第 2 階段 — 促使短租單位轉回長租居所 (2024 年 5 月 1 日)

- 執行自住物業要求
  - 在人口超過一萬的社區中，經營者僅可在其自住物業提供短租，允許短租自住物業加一個第二套間，或後巷屋/後園套間
- 刪除不合法規的使用條款
  - 刪除《地方政府法》與《溫哥華憲章》中的不規範用途合法保護規例，以免繼續被用於短租經營

### 第 3 階段 — 引入平台問責措施 (2024 年夏季)

- 要求短租平台上的掛牌包括從地方政府取得的商業牌照號碼，並且迅速移除沒有提供牌照號碼的招租廣告，以確保遵守地方政府的規定
- 要求平台定期向省府提供關於短租掛牌的特定資料，並允許省府與地方政府分享這些資料，以支持市府執法

### 第 4 階段 — 建立省級監管系統 (2024 年底)

- 建立登記系統，要求所有短期出租房東對其短租物業進行登記，並要求平台向省府登記其業務運作

**了解更多：**

公眾如有查詢，請瀏覽：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或瀏覽：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

**聯絡：**

省長辦公室  
傳訊總監  
George Smith  
[george.smith@gov.bc.ca](mailto:george.smith@gov.bc.ca)

房屋廳  
傳媒關係  
236 478-0251



## 背景資料 4

### 受自住物業要求約束的社區

以下列出將設有自住物業要求的社區 (人口超過一萬的社區及其鄰近地區)。

所謂較大城市的鄰近社區，是指距離設有自住物業要求的較大社區不足 15 公里範圍的小社區。

發布新規例後，空置率超過 3% (按照最新數據) 的社區可以要求豁免自住物業要求。

**注意：**附有星號 (\*) 的社區為根據 2023 年加拿大按揭及房屋公司 (CMHC) 數字，目前空置率高於 3% 的地區。

如地方政府要求加入或「選擇加入」，豁免名單中的社區亦可實施自住物業要求。

人口超過一萬的社區 (依人口數字排序) 如下：

- 溫哥華
- 素里
- 本那比
- 列治文
- 阿博斯福 (Abbotsford)
- 高貴林 (Coquitlam)
- 基隆那 (Kelowna)
- 蘭里鎮 (Township of Langley)
- 薩尼治 (Saanich)
- 三角洲 (Delta)
- 納奈莫 (Nanaimo)
- 錦祿 (Kamloops)
- 智利域 (Chilliwack)
- 維多利亞 (Victoria)
- 楓樹嶺 (Maple Ridge)
- 北溫區 (District of North Vancouver)
- 新西敏 (New Westminster)
- 喬治王子市 (Prince George)\*
- 高貴林港 (Port Coquitlam)
- 北溫市 (City of North Vancouver)

- 蘭福 (Langford)
- 維農 (Vernon)
- 西溫
- 米遜 (Mission)\*
- 普林斯頓 (Penticton)
- 西基隆那 (West Kelowna)\*
- 坎貝爾河 (Campbell River)
- 滿地寶 (Port Moody)
- 北高域根 (North Cowichan)
- 蘭里市 (City of Langley)
- 葛特尼 (Courtenay)
- 史高米殊 (Squamish)
- 白石 (White Rock)
- 聖約翰堡 (Fort. St. John)\*
- 克蘭布魯克 (Cranbrook)
- 三文灣 (Salmon Arm)
- 匹特草原 (Pitt Meadows)
- 科爾活 (Colwood)
- 艾伯尼港 (Port Alberni)
- 橡樹灣 (Oak Bay)
- 艾斯古摩 (Esquimalt)
- 薩尼治中部 (Central Saanich)\*
- 湖縣 (Lake Country)
- 蘇克 (Sooke)
- 高莫斯 (Comox)
- 鮑威爾河 (Powell River)
- 帕斯維爾 (Parksville)
- 道森溪 (Dawson Creek)\*
- Sidney
- 魯珀太子 (Prince Rupert)\*
- 北薩尼治 (North Saanich)
- Summerland
- 特雷西 (Terrace)
- View Royal
- Coldstream
- 納爾遜 (Nelson)
- 威廉斯湖 (Williams Lake)\*

- 施素爾 (Sechelt)

以下為將設有自住物業要求的鄰近社區：

- Qualicum Beach
- Metchosin
- Duncan
- Cumberland
- Highlands
- Anmore
- Pouce Coupe\*
- Belcarra

度假區將可豁免自住物業的要求，但可按照地方政府選擇而實施相關規例。全省有 14 個度假區：

- City of Fernie
- Town of Golden
- Village of Harrison Hot Springs
- District of Invermere
- City of Kimberley
- Town of Osoyoos
- Village of Radium Hot Springs
- City of Revelstoke
- City of Rosland
- Sun Peaks Mountain Resort Municipality
- District of Tofino
- District of Ucluelet
- Village of Valemount
- Resort Municipality of Whistler

了解更多：

公眾如有查詢，請瀏覽：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

或瀏覽：<https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

聯絡：

省長辦公室

傳訊總監

George Smith

[george.smith@gov.bc.ca](mailto:george.smith@gov.bc.ca)

房屋廳

傳媒關係

236 478-0251